



## PERIODEMEDDELELSE 1. januar - 31. marts 2011

## Selskabets profil

---



EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S er et selskab, der investerer i ejendomme beliggende i Tyskland. Investeringsstrategien i selskabet bygger på udvalgte områder i Berlin.

Selskabet fokuserer på, at investere i mindre og mellemstore ejendomme - gerne med udviklingspotentiale - beliggende i byområder med et højt aktivitetsniveau. Ejendommene vil således være eksklusive, relativt bekostelige og velbeliggende.

## Ledelsesberetning

Årets første måneder har været præget af rentestigninger, hvilket har haft en markant indvirkning på ejendomsmarkedet også i Berlin. Som en konsekvens heraf oplever EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S, at ejendomsmarkedet over de seneste to til tre måneder i langt højere grad er blevet sælgers marked. Da ejendomme gennem tiderne har været en anerkendt måde at inflationssikre sin investering på og stigende rente netop øger risikoen for inflation, er markedet vendt til fordel for sælger. Konkret har selskabet oplevet to potentielle købsemner forsvinde inden for få dage. Løbende evaluerer vi selskabets egen portefølje og vurderer om den nuværende situation eventuelt også kan komme selskabet til gode den anden vej ved at sælge de ejendomme, som ikke passer ind i det nuværende setup i selskabet.

### Kursregulering af renteafdækningen

Baggrunden for at selskabet har kunnet kursregulere renteafdækningen med 2,0 mio. kr. skyldes, at selskabet allerede sidste år fastlåste renteniveauet på realkreditfinansieringen gennem swap-forretninger. De seneste måneders stigende europæiske rente har således haft en gunstig indvirkning på værdien af selskabets afdækningsinstrumenter.

### Indtægter og omkostninger

Overordnet set følger selskabets indtægter forventningerne for årets tre første måneder, hvorimod vedligeholdelsesomkostningerne på ejendommene ligger ca. tkr. 450 højere end forventet. Årsagen skal findes i, at der blandt andet er udført vinduer og renoveret gulve i en erhvervsenhed. Overskridelsen forventes dog ikke at påvirke årets resultat som helhed. Administrationsomkostningerne ligger tkr. 129 over det forventede niveau, hvilket skyldes ekstra omkostninger i forbindelse med skift af administrator. Resultatet før kurs- og værdireguleringer udgør for første kvartal 2011 tkr. 568.

Der er i perioden foretaget værdiregulering af ejendommene for tkr. 372, hvilket er en følge af de igangsatte renoveringsprojekter. Denne post forventes at stige markant i de kommende måneder, da de fleste renoveringsprojekter er godt i gang og merværdien af disse dermed bliver synliggjort.

### Positiv drift i Charlottenburg-ejendom

Købet af den seneste ejendom i Charlottenburg ses tydeligt at have positive konsekvenser for selskabets resultat. Resultatet for ejendommen udgør mere end 1/3 af det samlede resultat, på trods af at ejendommens værdi kun udgør ca. 17% af den samlede aktivmasse. Årsagen til dette er at forrentningen af nykøbte ejendomme var højere i 2010, end da vi købte de øvrige ejendomme i 2008. I 2010 har det generelt været langt sværere at skaffe finansiering end det var i 2008, hvilket dermed har mindsket presset på priserne på ejendommene.

### Udviklingen i tomgangen

Tomgangen er i perioden steget fra 41 til 49 enheder i alt, hvilket primært er sket i de ejendomme, hvor der foretages renoveringsprojekter. Normalt forbinder man ikke øget tomgang med noget positivt, men i forbindelse med de nuværende renoveringsprojekter er det faktisk en fordel, fordi det giver selskabet mulighed for at istandsætte de fraflyttede lejligheder samtidig med, at håndværkerne i forvejen arbejder i ejendommen. Økonomisk set er det en fordel for selskabet, og desuden er der i budgettet for renoveringsprojekterne kalkuleret med fraflytning og en forhøjet tomgang.

### Forventninger 2011

Den 26. august 2011 aflægger selskabet halvårsregnskab og i tiden frem der til forventer vi øget fokus på de tidligere omtalte renoveringsprojekter. Bl.a. lægges der op til en overordnet gennemgang af renoveringsprojekterne og hvilken betydning de har for den forøgede indtjening i selskabet. På nuværende tidspunkt er forventningerne til årets resultat som helhed uændret, dvs. et resultat før kurs- og værdiregulering på mere end 3 mio. kr.

## Sammendrag, hoved- og nøgletal

### Resultatopgørelse

	1/1 - 31/3 2011	1/1 - 31/12 2010
	kr.	kr.
Lejeindtægter	5.262.632	16.555.489
Driftsomkostninger	871.118	3.088.361
<b>Nettoomsætning</b>	<b>4.391.514</b>	<b>13.467.128</b>
Administrationsomkostninger	2.304.432	7.426.849
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>2.087.082</b>	<b>6.040.279</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	371.945	3.171.214
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.459.027</b>	<b>9.211.493</b>
<b>Note</b> Finansielle indtægter	1.978.212	306.019
<b>Note</b> Finansielle omkostninger	1.540.193	4.271.910
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.897.046</b>	<b>5.245.602</b>
Skat af årets resultat	583.346	917.334
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2.313.700</b>	<b>4.328.268</b>

### Balance

	31/3 2011		31/12 2010	
	kr.	Andel	kr.	Andel
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	386.610.386	93,9%	379.738.336	93,0%
Tilgodehavender	4.278.228	1,0%	3.635.448	0,9%
Udskudt skat	3.235.431	0,8%	3.759.266	0,9%
Likvide beholdninger	17.550.092	4,3%	21.172.153	5,2%
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>411.674.137</b>	<b>100,0%</b>	<b>408.305.203</b>	<b>100,0%</b>
Anden gæld	248.545.535	60,4%	247.549.813	60,6%
Hensættelser	7.653.990	1,9%	7.594.478	1,9%
Egenkapital	155.474.612	37,8%	153.160.912	37,5%
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>411.674.137</b>	<b>100,0%</b>	<b>408.305.203</b>	<b>100,0%</b>

## Sammendrag, hoved- og nøgletal fortsat

### Nøgletal

	<b>31/3 2011</b>	<b>31/12 2010</b>
Resultat pr. aktie før skat	1,64 kr.	2,96 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	1,31 kr.	2,45 kr.
Indre værdi	87,84 kr.	86,53 kr.
Antal aktier pr. 31. marts, stk.	1.770.000	1.770.000
Gns. antal aktier i perioden, stk.	1.770.000	1.770.000
Egenkapitalforrentning før skat	1,88%	3,47%
Egenkapitalforrentning efter skat	1,50%	2,87%
Investeringsjendomme i pct. af aktiver	93,91%	93,00%
Gearing i pct. af egenkapital	158,99%	159,59%
Omkostningsprocent	1,49%	4,92%

